

33/BV/061/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 "Wohnbebauung in Neuwalde"

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmietyk	<i>Datum</i> 28.09.2021 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Pripsleben (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 12.10.2021	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

Sachverhalt

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben.

Die Gemeinde Pripsleben wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten abschließen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. §24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben beschließt:

1. die Billigung des Entwurfs über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
3. die Auslegung öffentlich bekannt zu machen
4. das Öffentlichkeitsverfahren mit Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt und im Internet einzuleiten.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet liegt in der

- Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
- Gemarkung Pripsleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise,

und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 147/2.
im Süden: durch das bebaute Flurstück 141 / 1
im Osten: durch die Straße Neuwalde
im Westen: durch das Flurstück 147/3.

Die Größe umfasst ca. 0,2 ha.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	2021_09_24_vBPlan_Neuwalde öffentlich
2	2021_09_20_Neuwalde-VEP öffentlich
3	2021_09_24_vBPlan_Begrueundung_Pripsleben_Neuwalde öffentlich
4	Umweltbericht öffentlich

GEMEINDE PRIPSLEBEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

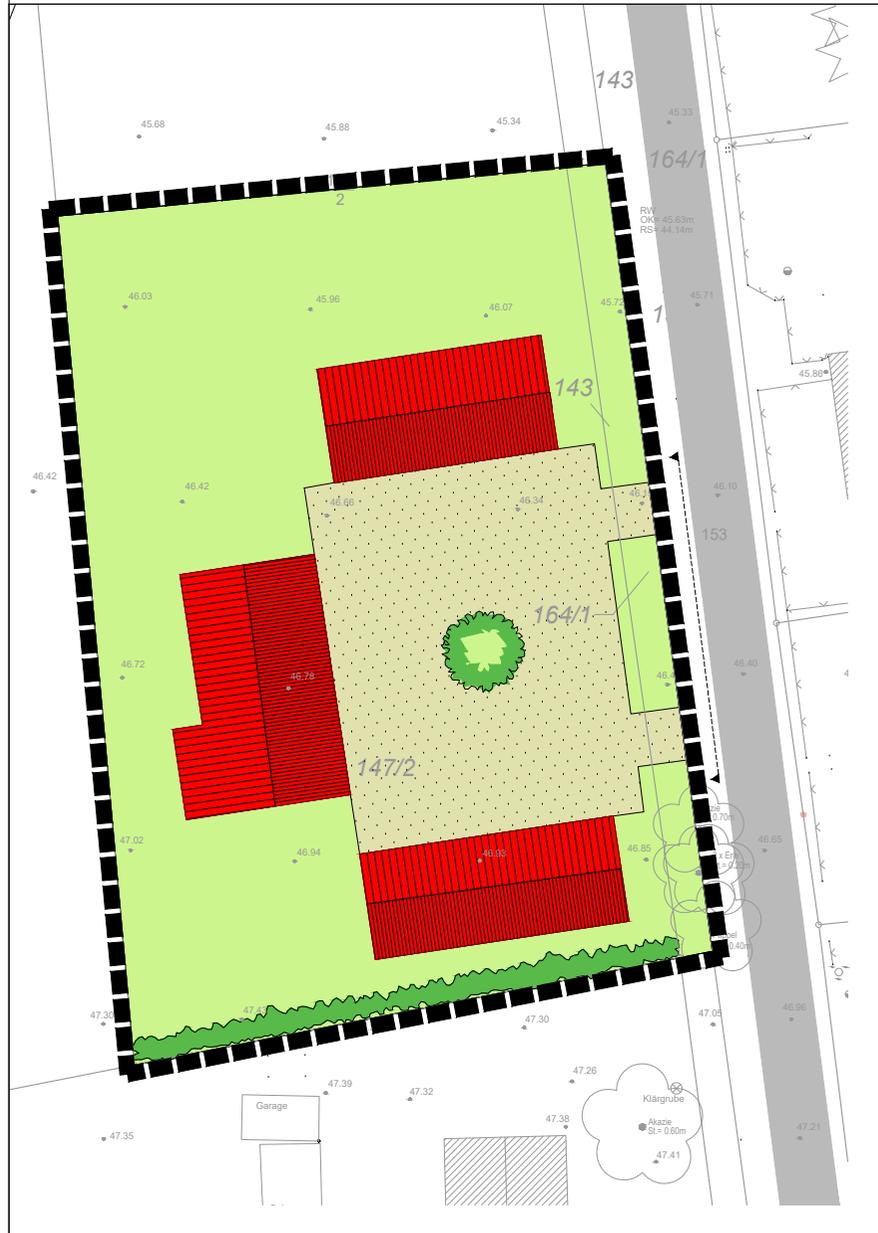
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

"Wohnbebauung in Neuwalde"

Zeichenerklärung

-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Einfahrtbereich
-  Grünfläche
-  Hoffläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Hauptgebäude, Bestand
-  Nebengebäude, Bestand
-  Neubau
-  Bestandshöhe nach DHHN 2016
-  Zaun
-  Flurstücksgrenzen mit -nummer
-  Laubbaum

Darstellung im städtebaulichen Modell

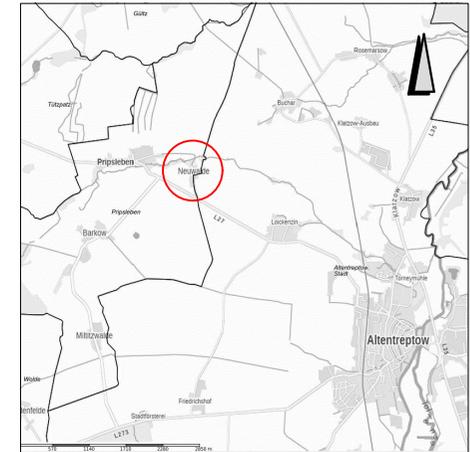


Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch das Flurstück 147/2
 im Süden: durch das Flurstück 141/1
 im Osten: durch die Straße Neuwalde
 im Westen: durch das Flurstück 147/3

Größe des Geltungsbereichs: ca. 0,2 ha

Übersichtslageplan



Quelle: gaia-mv.de, Stand: 06.10.2020

GEMEINDE PRIPSLEBEN

ENTWURF

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde"

Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
 Gemarkung Priplesleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise

Gemeinde Priplesleben Der Bürgermeister, Herr Zirzow
 über Amt Treptower
 Tollensewinkel

Vorhabenträger: S.Pfundheller und A. Mauer
 Dorfstraße 10 a
 17091 Priplesleben

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten^{mb}
 Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
 Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:250 (DIN A2)

Datum: 20.09.2021

Gemeinde Pripsleben

Amt Treptower Tollensewinkel

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben



Quelle: GAIA M-V, 19.10.2020

BEGRÜNDUNG

Entwurf

23.09.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1**"Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben****B E G R Ü N D U N G**

Gemeinde Pripsleben: Der Bürgermeister, Herr Zirzow
über
Amt Treptower Tollensewinkel
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel.: 03961 2551 - 330
Fax: 03961 2551 - 181
Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Frau Kmietzyk
Bearbeiter: Herr Holz
k.holz@altentreptow.de

Vorhabenträger: Saskia Pfundheller
Alexander Mauer
Dorfstraße 10 a
17091 Pripsleben

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten.nb**
Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 9
Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. L.Braun
M.A. A. Rommel
B.Eng. C. Bartusch

Datum: 23.09.2021

Stand: Entwurf

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
"Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben"**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.2 Kartengrundlage	7
1.3 Rechtsgrundlagen.....	7
1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
1.5 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	8
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	10
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
2.1.1 Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB	11
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	11
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	11
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische	11
Seenplatte	11
2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen.....	12
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	13
3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation.....	14
3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde	14
3.2 Plangebiet	14
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen.....	14
3.4 Historische Ortsstruktur.....	14
4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	16
4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	16
4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen	16
4.4 Bodenschutz.....	18
4.5 Wald	18
4.6 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel.....	18
5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange	19
5.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse.....	19

5.2	Folgerungen für Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	22
6.	Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	23
6.1	Verkehrliche Erschließung	23
6.2	Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung	23
7.	Aussagen zu den Immissionen	26
7.1	Geruch	26
7.2	Lärm	26
8.	Gewässer	27
9.	Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung	28
10.	Planinhalt und Festsetzungen.....	29
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 und § 12 BauGB]	29
10.2	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	30
10.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]	30
10.4	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11).....	30
10.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	30
10.6	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	31
10.7	Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)	31
11.	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	32
11.1	Bodendenkmalpflege	32
11.2	Baumschutzsatzung	32
11.3	Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut	33
12.	Weitere Hinweise.....	34
12.1	Altlasten und Bodenschutz	34
12.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	35
12.3	Denkmalpflege	36

12.4	Straßenverkehrswesen	36
12.5	Bautechnischer Brandschutz.....	36
12.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	37
12.7	Kampfmittel.....	37
12.8	Wasserwirtschaft	38
12.9	Grundwasserabdeckung.....	38
12.10	Waldabstand.....	38
12.11	Drainage	38
13.	Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung - Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan	39
13.1	Durchführungsvertrag.....	39
13.2	Vorhaben – und Erschließungsplan	39
14.	Flächenbilanz	39
15.	Anlagen	39

1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben in ihrer Sitzung am 24.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Nr. 12/ 2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ und auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel www.altentreptow.de ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, ÖbVI, Am Anger 8, 17039 Zirzow, vom 09.11.2020 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 ((BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pripsleben**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1: 250 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, dem Vorhaben- und erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

1.5 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet liegt in der

- Gemarkung Barkow, Flur 1, Flurstück 147/2 teilweise, 143 teilweise
- Gemarkung Pripsleben, Flur 1, Flurstück 164/1 teilweise und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch das Flurstück 147/2.
 - im Süden: durch das bebaute Flurstück 141 / 1
 - im Osten: durch die Straße Neuwalde
 - im Westen: durch das Flurstück 147/3.

Die Größe umfasst ca.0,2 ha.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 147/2 (teilweise) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die beiden anderen Flurstücksteile sind im Eigentum der Anlieger.

1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem Vorhabenträger wurde am 2021, vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Allgemeinen gilt:

„Der Durchführungsvertrag muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahmen und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages ein notwendiger Bestandteil der Begründung, der für die Beurteilung der Zielsetzung nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.“

Zum Inhalt des Durchführungsvertrages werden im Kapitel 13.1 weitere Angaben gemacht.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Entsprechend bereits vorgenommenen Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Da die Gemeinde Pripsleben über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan im regulären Verfahren nach § 3 BauGB, d.h. im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Der Planbereich wird planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches betrachtet.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt ein Wohnhaus mit Nebengebäuden zu errichten.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf einer ca. 2.000 m² großen Fläche, zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Straße Neuenwalde.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.1.1 Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Pripsleben besitzt keinen Flächennutzungsplan. Die Tatsache das ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt wurde, begründet sich durch die Tatsache, dass die gemeindliche Entwicklung keinen Bedarf in der Vergangenheit durch etwaige Änderungen der Nutzung von Flächen hatte.

Der Vorhabenträger wohnt zurzeit im Ortsteil Pripsleben und beabsichtigt mittelfristig im Ortsteil Neuwalde einen Dreiseitenhof zu errichten. Da nachweislich keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Pripsleben zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor, welcher als dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ausschlaggebend ist.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht in Pripsleben eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die im Osten und Süden bereits bebaut ist.

Eine bestehende Wohnungsnot ist als dringender Grund, für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans rechtfertigend vom Bundesverwaltungsgericht anerkannt worden. (BVerwG NVwZ 1985, 745 f)

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

Im LEP M-V ist das Gemeindegebiet, Ortsteil Pripsleben, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Durch das Vorhabengebiet wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist in Bezug auf die Gemeindeentwicklung insgesamt bei diesem Vorhaben sehr gering. Es soll ein Wohngebäude entstehen. Räumlich schließt es unmittelbar an Bestandsbebauung an. Die Erschließung ist gesichert.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische Seenplatte

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der

Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Kapitel 9) erfüllt die Ziele des RREP MS.

In der Karte des RREP MS ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Pripsleben hat keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Wohnbebauung in sehr geringem Umfang darstellen, es ist ein Wohngebäude geplant.

2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Pripsleben verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planungsfläche passt sich in die nähere Umgebung des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Neuwalde ein, die sich als Wohnbaufläche hinsichtlich der Nutzung charakterisieren lässt. Es wird der bebaute Bereich weiterentwickelt, wie im folgenden Text ausgeführt wird.

Die gemeindliche Entwicklung ist auf Bestandsentwicklung ausgerichtet, so dass die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes bisher nicht bestand.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen gem. § 12 (3a) BauGB zu entwickeln. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers auseinandergesetzt und im Zuge der Planaufstellung diese mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Siedlungsgebietes abgeglichen. Sie folgt der Absicht zur Bebauung des Grundstückes und nimmt sie als Impuls zur Entwicklung der Gemeinde in diesem Teil des Ortsteils Neuwalde auf. Sie stellt deshalb einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung in Neuwalde" der Gemeinde Pripsleben sind folgende Ziele verbunden:

- Ausnutzung der innerörtlichen Wohnqualitäten
- Ergänzung einer geringfügigen Wohnbebauung
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs

Das bauliche Konzept wird nachfolgend unter Punkt 8 erläutert.

Klimaschutzkonzept

Ein Klimaschutzkonzept liegt für die Gemeinde und den Landkreis MSE (außer landkreiseigene Immobilien) nicht vor.

In der Gemeinde sind umfangreiche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vorhanden. Mit der gemeindlichen Zielsetzung, v.a. zur Nutzung einer Brache wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE mit Schreiben vom über den Landkreis MSE angezeigt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt bereits mit Datum vom 04.08.2020 vor.

3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pripsleben liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist etwa 9 km vom Grundzentrum Altentreptow und 40 km vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt.

Die Gemeinde hat mehrere Ortsteile. Pripsleben ist der Hauptort. Ortsteile sind Barkow, Neuwalde und Miltitzwalde

Die Gemeinde Pripsleben hatte Ende 2019 insgesamt 238 Einwohner.

Der Ortsteil Neuwalde ist durch die im Süden verlaufende Landesstraße L 27 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 27 führt im Südwesten nach Altentreptow und stellt den Anschluss an die A 20 dar.

Die zuständige Amtsverwaltung befindet sich in Altentreptow.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils, ca. 200 Meter südwestlich des Dorfteiches von Neuwalde. Es umfasst ein altes Hofgrundstück. Die Planung entspricht der benachbarten Baustruktursituation und dem traditionellen Ortsbild.

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist im Osten und Süden durch Wohnhäuser baulich geprägt. Der Ortsteil kann als Mischgebiet angesehen werden.

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Die Ortslage Neuwalde wird bisher als Außenbereich gesehen. Es gibt entlang der Dorfstraße acht Wohnhäuser.

Der Ortsteil ist vorrangig ein Wohnstandort. Unmittelbar grenzen Wohngrundstücke an.

Die Bestandssituation der Umgebung zeigt eine Bebauung, die die Straßenflucht bestimmt und rückwärtig in etwa ebenfalls eine „Bauflucht“ darstellt, welche den Ortsrand zur Feldmark vermittelt und mit der geplanten feldseitigen Baugrenze harmoniert.

3.4 Historische Ortsstruktur

Neuwalde stellt sich gegenwärtig als eine kleine Siedlung mit wenigen Wohngebäuden dar. Das Messtischblatt von 1900 zeigt eine andere Situation. Es gab offensichtlich bis mindestens 1945 eine Gutsanlage mit umfangreicher Bebauung, Wirtschaftsflächen und einem Park. Diese Anlagen befanden sich etwa in dem Bereich, in dem die verlängerte Dorfstraße im Norden nach Pripsleben abbiegt.

In dem Teil des Ortes, der heute noch besiedelt ist, befanden sich damals Wohnhäuser und Nebengebäude. Südlich des Torneybaches befand sich das Wohndorf, nördlich und südlich des Baches die Gutsanlage.

Die topografischen Karten 1980 und 1995 zeigen diese Gutsanlage nicht mehr.

Jedoch ist hier bemerkenswert, dass sich zumindest ein Gebäude im aktuellen Planbereich befand, das zu dieser Zeit kartiert worden ist. Von diesem Haus sind noch geringe Teile auf dem Grundstück heute erhalten.

Der historische Rückblick weist daraufhin, dass Neuwalde siedlungstypologisch einen anderen Ursprung hatte, als der heutige Bestand erkennen lässt, und die Bestandsbebauung im Umfeld des aktuellen Vorhabens durch umfangreichere Baustrukturen geprägt war.

(Quellen: Messtischblätter des Landesvermessungsamtes M-V; Renate de Veer in „Steinerne Gedächtnis“ Gutsanlagen und Gutshäuser in Mecklenburg – Vorpommern, Ein Handbuch, Band 4, 2008, Seite 547, Aschenbeck Verlag)

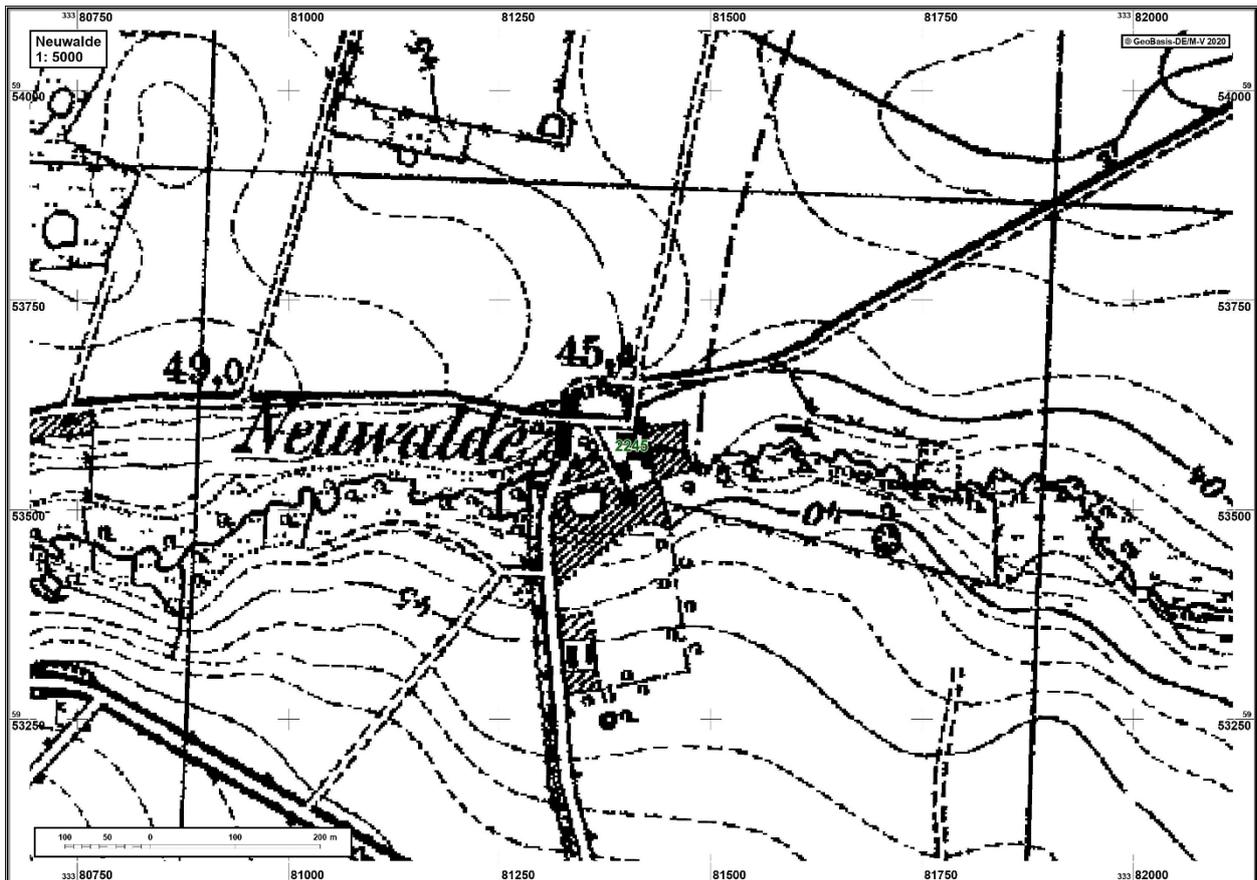


Abbildung 1: Neuwalde im Jahr 1900

4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist ein Faktor der Baukultur. Es wird die Vegetation ergänzt, so dass Bauwerke und Großgrün, wie in Neuwalde typisch, miteinander optisch „verschmelzen“. Es wird auf die visuellen Wirkungen bei der großräumigen Wahrnehmung des Landschaftsbildes eingegangen.

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen.

4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Kapitel 5. Umweltbelange ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

Die Vegetation wird ergänzt.

4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Durch das geplante Vorhaben sind keine Immissionen zu erwarten.

Das Vorhabengebiet befindet sich mit einer Entfernung von ca. 755m in der Nähe zum Windeignungsgebiet Altentreptow – West.

Schattenwurfemissionen

Nach den Musterdaten der *WEA-Schattenwurf-Hinweise (Stand: 23.01.2020)* ergibt sich eine Beschattungsdauer von 20 Stunden / Jahr, im Umfeld von der dichtesten (Benennung GAIA) Windenergieanlage (Nabenhöhe[m] 100; Rotordurchmesser[m] 80; bei einer Entfernung von ca. 750 m).

Auszug aus WEA-Schattenhinweise:

„... Für die Beurteilung der Einwirkung durch Lichtblitze und bewegten, periodischen Schattenwurf durch den Rotor einer WEA hat der Gesetzgeber bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften mit Grenz- oder Richtwerten erlassen oder in Aussicht gestellt. ...“ Quelle: WEA-Schattenwurf-Hinweise

Eine erhebliche Belästigung durch periodischen Schattenwurf liegt nicht vor, da sowohl die Immissionsrichtwerte für die tägliche als auch die jährliche Beschattungsdauer (30 Stunden pro Kalenderjahr) durch alle auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Windenergieanlagen unterschritten werden.

Darüber hinaus ist nach Auskunft des Anlagenbetreibers, entsprechend der Vorgabe der WEA-Schattenwurf-Hinweise, die Rotorschattenwurfdauer durch installierte Schattenwurfabschaltmodule begrenzt.

Bewertung der Schallimmissionen

Resultierend aus der Vorgabe, dass Hersteller von Windkraftanlagen (WKA) verpflichtet sind das Geräuschverhalten eines Anlagentyps durch ein unabhängiges Messinstitut ermitteln zu lassen (akustische Vermessung) liegt ein Schall-Immissionsgutachten aus dem Jahr 2018 für den Windpark Altentreptow vor.

Es wurden in dem Gutachten für 14 Immissionsorte die Auswirkungen der WKA berechnet. Darunter befindet sich der Immissionsort IO 14, Neuwalde Hausnummer 1. Dieses Gebäude befindet sich ca. 200 m entfernt vom Plangebiet und liegt dichter am Windeignungsgebiet (WEG).

Nach der TA-Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten tags 60dB(A) und nachts 45dB(A). Eine Überschreitung tritt laut Gutachten nachts, zwischen 22.00 – 06.00 Uhr, auf. Die Gesamtbelastung durch WKA und weitere Schallquellen wird mit 47,4 dB angegeben.

Die Berechnung wurde für einen Punkt in 6,00 m Höhe angegeben (Aufpunkthöhe). Das bedeutet, diese gilt für das erste Obergeschoss. Dort liegen in der Regel bei Einfamilienhäusern die Schlafräume. Für das Vorhaben ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Aufenthaltsräume befinden sich alle im Erdgeschoss, also tiefer als in der Berechnung angenommen. Ein Teil dieser Räume wird sich abgewandt von der Schallquelle befinden. Das gilt auch für den Freibereich. Zudem fließt weder eine Schallpegelminderung durch die meteorologische Korrektur noch die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Bewuchs und Bestandsgebäuden in die Berechnung des Beurteilungspegel L_r mit ein.

Die Situation im Plangebiet wird sich also günstiger darstellen als am IO14.

Das Schallimmissionsgutachten geht von dem Worst Case aus bei der Angabe des oben genannten Wertes von 47,7 dB.

Im Fazit kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass für den IO 14, Neuwalde 1, keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

Diese Aussage betrifft die Bestandsnutzungen in Neuwalde. Für die zusätzliche neue Nutzung, die mit dieser Planung verbunden ist, ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes um ca. 2 dB (A) zu beachten und die Planung muss darauf reagieren.

Deshalb gibt es folgende Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Kapitel 10 Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Planinhalt und Festsetzungen):

- Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen auf die dem WEG abgewandte Seite des Vorhabens
- Pflanzung in Richtung Emitter (festgesetzte Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze)

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird darauf hingewiesen das Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

4.4 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs wird die Oberfläche vor Erosion schützen. Damit wird ein Betrag für den Bodenschutz geleistet.

Im Einzelnen wird auf erforderliche Maßnahmen nachfolgend eingegangen.

4.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen. Der Waldabstand wird beachtet.

4.6 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel

Baugrund

Der Baugrund ist tragfähig. Es wird für die Errichtung von Gebäuden ein bereits ehemals bebauter Standort genutzt.

Vor Baubeginn wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt

Altlasten

Nach der Onlineauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern (https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/altlasten/altlasten_onlineservice.htm) ist bei dem Flurstücken 147/2 keine Verdachtsflächen bekannt.

Weitere Hinweise stehen im Kapitel 12.1.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Weitere Hinweise zum Bodenschutz stehen im Kapitel 12.1.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange

5.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung umgeben.

Nach dem vor längerer Zeit bereits erfolgtem Abriss eines Gebäudes auf dem Grundstück soll nunmehr eine Reaktivierung des traditionellen Überbauungsgrades entsprechend der Umgebung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen.

Es ist geplant, die ca. 0,2 ha große Brachfläche als „Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen“ mit einer GRZ von 0,4 zu erschließen. Die Gebäude sind eingeschossig geplant.

Von der Bebauung sind Gehölze nicht direkt betroffen. Abrisse von Gebäuden sind nicht erforderlich.

Der Standort liegt in einer Höhe von 47 m über NHN.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet (davon maximale Versiegelung 60% möglich)	2.200	100
davon		
Bauflächen versiegelt	330	15
Bauflächen unversiegelt	1870	85
Verkehrsflächen		

Gegenwärtige Nutzungen

Es handelt sich um eine Brachfläche.

Beschreibung der Schutzgüter/ Konfliktanalyse

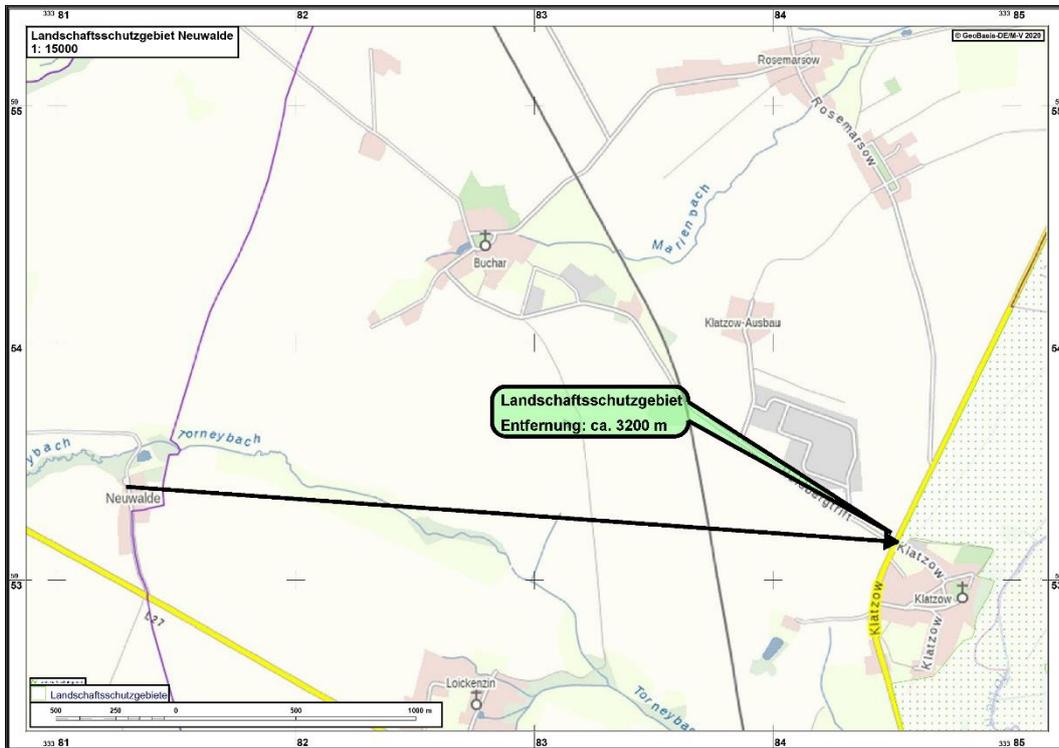
Nachfolgend wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte

Hinsichtlich von Immissionen gibt es keine Beeinträchtigungen.

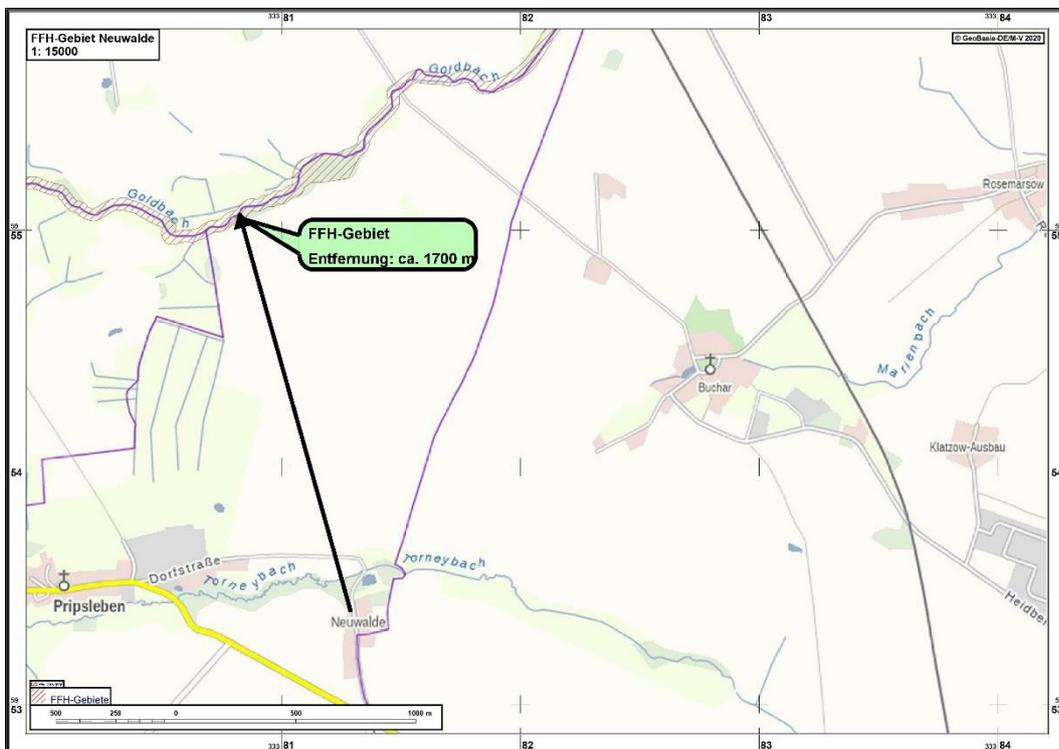
Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.



Landschaftsschutzgebiet im Umfeld von Neuwalde, Quelle: GeoPortal.MV, 14.12.2020

FFH – Gebiete gibt es in einer Entfernung ab ca. 1700 m.



FFH-Gebiet im Umfeld von Neuwalde, Quelle: GeoPortal.MV, 14.12.2020

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt im bebauten Gebiet.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgen hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohnfunktion.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlags-reichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den üppigen Gehölzbestand sowie die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine gute Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet ist eine ehemalige Hoffläche eines Baugrundstückes. Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Der Dorfteich ist etwa 200 m entfernt.

Das Grundwasser soll durch die Baumaßnahme nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasserdurchlässig hergestellt. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zwischenstaffel der Grundmoräne der Weichseleiszeit. Das Relief ist durch phasenhaftes Absetzen der Inlandeismassen der äußeren und inneren Moräne entstanden

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge.

Landschaftsbild/ Konflikt

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländege-stalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenem Siedlungsbestandteil.

Die Planung lässt maximal eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Fauna-Bestand/Konflikt

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Die Inhalte des B-Planes sollen sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach §7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

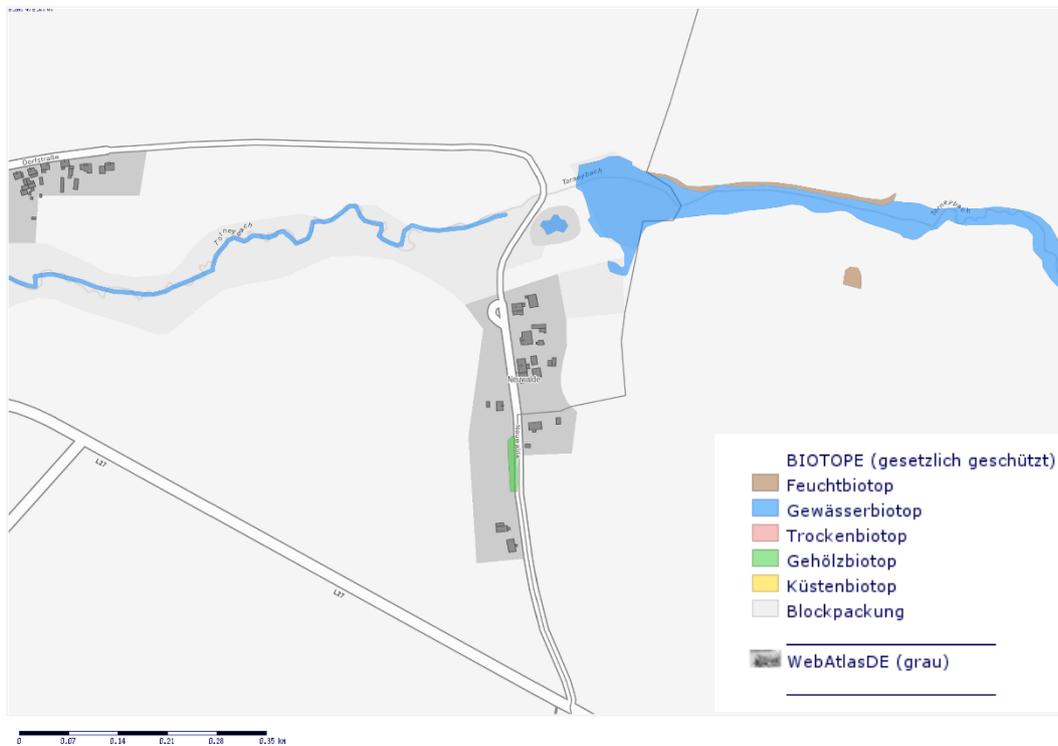
Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Höhlenbäume keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Gebäude werden auf Grund der Planung nicht abgetragen.

Geschützte Biotope/ Konflikt

Auf Grund der Abstände besteht kein Konflikt.

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(14.12.2020 - 8:22)



Biotop im Umfeld von Neuwalde

5.2 Folgerungen für Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Aus der Umweltbetrachtung resultieren Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen, die unter 10.5 festgesetzt werden.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließungsstraße Neuwalde verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen. Sie stellt die Verbindung zur Landesstraße L 27 dar.

Feuerwehzufahrt

Die Feuerwehzufahrt ist durch die unmittelbare Anbindung an die Gemeindestraße berücksichtigt.

Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

6.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit:

„Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Auflagen zu beachten. Bei Einbau einer Wärmepumpe:

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde mit Einreichen der Bauantragsunterlagen anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und zwingend vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zwingend vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die entsprechenden Unternehmen wurden beteiligt, so dass die Aussagen ergänzt und im VEP aufgenommen werden.

Es wird mitgeteilt, dass sich vor dem Planbereich Versorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow befinden und das geplante Gebäude an die Trinkwasserversorgung anzuschließen ist.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Demmin / Altentreptow. Trinkwasserleitungen liegen in der Straße an.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird durch eine zu errichtende Biokläranlage sichergestellt.

Regenwasser

Das Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickern. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist gering. Das Vorhaben beinhaltet kleine Gebäude

Allgemein gilt:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwasserersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.“

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert. Die E.DIS Netz GmbH ist Energiedienstleister für die Gemeinde und teilt in der Stellungnahme vom 25. Januar 2021 mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz für den neuen Eigenheimstandort eine Erweiterung erforderlich ist. Die Bestandsleitung befindet sich östlich der Fahrbahn der Dorfstraße.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom. Die Bestandsleitung liegt östlich der Fahrbahn der Dorfstraße.

Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist aus gegenwärtiger Kenntnis die Nutzung des vorhandenen Teichs als Löschwasserentnahmestelle beabsichtigt.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit:

„Die Löschwasserversorgung soll durch den vorhandenen Dorfteich abgesichert werden. An dem Dorfteich muss eine Entnahmestelle analog DIN 14210 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden.“

Des Weiteren obliegt die Sicherung der Löschwasserversorgung aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Pripsleben und der Stadt Altentreptow über die Übertragung der Aufgaben des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung vom 08.01.2013 der Stadt Altentreptow.

Müllentsorgung

Müll wird zentral gesammelt. Die Entsorgung erfolgt gemäß den Festlegungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

7. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

7.1 Geruch

Es sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

7.2 Lärm

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BIm-SchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

8. Gewässer

Der Wasser- und Bodenverband *Untere Tollense / Mittlere Peene* teilt in der Stellungnahme vom 18.02.2021 folgende Auflagen mit:

„Wie in der beigefügten Übersichtskarte kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung TU 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden.“

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. In jedem Fall hat sich der Einleiter gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung zu schützen.“

Das verrohrte Gewässer ist im Plan nachrichtlich übernommen.

Der Landkreis teilt in der Stellungnahme vom 30. März folgende Hinweise mit:

Wie in der Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ vom 18. Februar 2021 kenntlich gemacht, verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung TU 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen (auch Einfriedungen) oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor verboten. Einleitungen, z. B. Niederschlagswasser, sind bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen. Dazu ist die Zustimmung des WBV notwendig. Der Einleiter hat sich gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung abzusichern. Dränungen, die sich auf den Flurstücken befinden, unterliegen den gleichen o. g. Voraussetzungen. Führt das Bauvorhaben zu Mehraufwendungen bei der Gewässerunterhaltung, sind diese gemäß §82 Abs. 5 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) den Trägern der Unterhaltungs- und Ausbaupflicht - hier: Wasser- und Bodenverbände - vom Antragsteller zu ersetzen.

Bauliche Veränderungen an der Rohrleitung sind im Vorfeld mit dem WBV in Verbindung mit der unteren Wasserbehörde des LK MSE abzusprechen.

9. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes und Nebengebäude.

Diese Baukörper werden eingeschossig sein.

Mit dem Vorhaben entstehen keine neuen baulichen Strukturen im Inneren des Ortes; die bestehenden werden ergänzt.

Die Nutzung auf der Planfläche (ehemaliger Hofbereich) wird verändert zu früher, zum Bestand (aktuell: Brachfläche). Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Eine neue Verkehrsanbindung wird nicht geschaffen. Diese ist vorhanden.

Folgende Aspekte sprechen für dieses Vorhaben:

1. Nutzung eines integrierten Standortes, d.h. innerhalb des Ortes, erschlossen, angebunden an Infrastruktur
2. Wiederbelebung einer Brachfläche, d.h. einer zuvor bereits bebauten und genutzten Fläche
3. Wohnen als nachbarschaftlich verträgliche Nutzung

10. Planinhalt und Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 und § 12 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv und grau* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Nutzung konkret festzusetzen. Ein Baugebiet wird nicht festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO, sondern trifft eine Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und den Regelungen der BauNVO freigestellt.

Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung konkretisiert und die vorhabenbezogene Entwicklung präzisiert. Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung wird gewahrt, da nur eine geringe Bandbreite baulicher Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zugelassen wird.

Die Zweckbestimmung "Wohngebäude mit Nebenanlagen und Räume für freie Berufe" hat eine Ausdehnung von ca. 0,2 ha. Die Lage der baulichen Anlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, konkretisiert.

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 47m definiert (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

In dem Baufeld wird die Geschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt:

Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

10.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Umgebung. Die Gebäudelänge ist durch die Ausgrenzung von Baufeldern begrenzt.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie ist nicht notwendig, da sich aus der Umgebung im vergleichbaren Bereich der Grundstücke keine Bauflucht ableiten lässt.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Baufläche ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb der Baufelder zulässig.

10.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die zu schützenden Wohnräume sind an der lärmabgewandten Seite der Wohngebäude anzuordnen.

Die Aussagen zum Schallschutz sind im Kapitel 4.3 enthalten.

10.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

Es wird keine Verkehrsfläche festgesetzt, da die Zufahrt nicht direkt an die öffentliche Gemeindestraße anschließt.

Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Es wurde eine Festsetzung zum Erhaltungsgebot von Bestandsbäumen getroffen.

Es wurde eine Festsetzung zum Anpflanzen einer Hecke aus einheimischen Sträuchern getroffen. Die Breite der Hecke soll mind. 1,5 Meter betragen.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern im Übergangsbereich von der Brache zu Acker kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

V1 Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtphase, im Zeitraum vom 01. September bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen.

Es ist in der Bauvorbereitung keine Fällung vorgesehen. Die Festsetzung gilt auch für die neu zu pflanzenden Bäumen.

Außerdem sind alle vorhandenen Bäume und Gehölze außerhalb des Baufeldes zu erhalten, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Die folgende Maßnahme dient der multifunktionellen Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Brutvogelfauna:

M1 Der Kompensationsbedarf von 2.723 Ökopunkte ist durch eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu decken. Diese wird im weiteren Verfahren genauer bestimmt.

10.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebietes in die Umgebung sichern soll.

Fassade

Für die Fassadengestaltung sind nur zulässig:

- Putzoberflächen
- für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz

Mit der Vorgabe der Materialien soll die Einfügung in den Ortszusammenhang gesichert werden.

Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Dächer zulässig.

Als Dachfarben sind hellgrau und anthrazit zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern möglich, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

10.7 Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

11. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

11.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Allgemein gilt:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11.2 Baumschutzsatzung

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz.

Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

11.3 Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

12. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden/wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

12.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bodenschutz und Abfallbehörde teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit:

„...dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten. Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.“

12.3 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

12.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

12.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

12.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zu-ständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 ge-ändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

12.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzel-funde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

12.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

12.9 Grundwasserabdeckung

Im Ergänzungsgebiet sind Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht hinsichtlich der geringen Grundwasserabdeckung zu beachten.

„Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand > 5-10m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.“

12.10 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten (gem §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

12.11 Drainage

Das Vorhandensein von Drainageleitungen wurde überprüft durch Abstimmungen mit dem Eigentümer. Im Planbereich sind keine bekannt. Nördlich davon gibt es Leitungen, zu denen betriebseigene Aufzeichnungen vorliegen.

13. Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung - Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

13.1 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag ist insbesondere Bezug zu nehmen auf die Aussagen der Kapitel

- Belange des Schutzes vor Immissionen
- Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung
- städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung
- Planinhalt und Festsetzungen
- Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen
- sonstige Hinweise

Die dort genannten Punkte sind bei der weiteren vertiefenden Vorbereitung, der Realisierung des Vorhabens und der späteren Nutzung zu beachten bzw. umzusetzen.

13.2 Vorhaben – und Erschließungsplan

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist beigefügt.

Das dargestellte Vorhaben entspricht der aktuellen Planung. Die Objektplanung wird fortgesetzt und präzisiert auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages.

14. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Flächen für Wohngebäude mit Nebenanlagen	1.988 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	55 m ²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	2.043 m²

15. Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag (wird später beigefügt)

Teil II

Umweltbericht Vorentwurf

**zur Satzung der Gemeinde Pribsleben über den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1
„Wohnbebauung in Neuwalde“**

Stand Juli 2021

Inhaltsverzeichnis Teil II

1.	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	6
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	6
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	7
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	12
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	17
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	17
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	18
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	18
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	19
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	19
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	19
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	20
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25

3. Zusätzliche Angaben.....	25
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	25
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	26
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021)	5
Abb. 2: Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2021)	6
Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2021)	9
Abb. 4: Geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2021).....	10
Abb. 5: Biotoptypenbestand (© GeoBasis-DE/M-V 2021).....	12
Abb. 6: Vorhabenfläche vom Südosten (Begehung am 14.06.21)	13
Abb. 7: Gewässernetz, Rastgebiete und Biberburgen (© LAIV – MV 2021).....	14
Abb. 8: Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2021)	15
Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Nutzungen	7
Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	8
Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet	13
Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff	21
Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen	21
Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung	22
Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4	24
Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen	25

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Abb. 1: Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021)



Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie

7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen

8. Luftqualität

9. Umgang mit Störfallbetrieben

10. Eingriffsregelung.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca.0,2ha große Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich von Pripsleben im Ortsteil Neuwalde auf einer brachliegenden Fläche am Siedlungsrand und teilweise auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, unmittelbar westlich der Ortsdurchfahrt Neuwalde. Das Gelände soll zentral mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut werden. Die Erschließung erfolgt vom Osten über die Ortsdurchfahrt Neuwalde. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überbauung von 60 % vor.

Abb. 2: Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2021)



Im Süden ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die Gehölze im Südosten bleiben erhalten.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m²	davon m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	293,00	14,34
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1.750,00	85,66
		2.043,00	100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Kubaturen,
- 3 geringe Beseitigung potenzieller Habitats durch Flächeninanspruchnahme.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Nutzung verursachte geringe zusätzliche Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die in Tabelle 2 aufgeführten Umfänge und Detaillierungsgrade der Untersuchungen werden in Anlehnung an die Stellungnahme unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.03.2021 gewählt.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Lfd. Nr.	Schutzgüter	Untersuchungsaspekte	Größe des Untersuchungsgebietes	Art und Detaillierungsgrad der Untersuchung
1	Mensch	Immissionen aus Nutzung	Geltungsbereich bis zum nächsten Wohngebäude	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
2	Landschaftsbild	Sichtbeeinträchtigung Erholungsfunktion	Geltungsbereich +500 m	verbal argumentativ auf Grundlage der Bestandsaufnahmen
3	Wasser/ Boden	Bodenfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion, Schadstoffbelastung, Geotope	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
4	Klima/Luft	Klimafunktionen Luftreinheit	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
5	Fauna	Brutvögel, Zauneidechsen	Geltungsbereich	Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung unter Punkt 2.1 „Fauna“ des Umweltberichtes auf Grundlage einer Begehung
6	Flora	Biotoptypen	Geltungsbereich	Biotoptypenkartierung
7	Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler Bodendenkmäler	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
8	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung/Kompensation		Geltungsbereich	nach HzE 2018

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

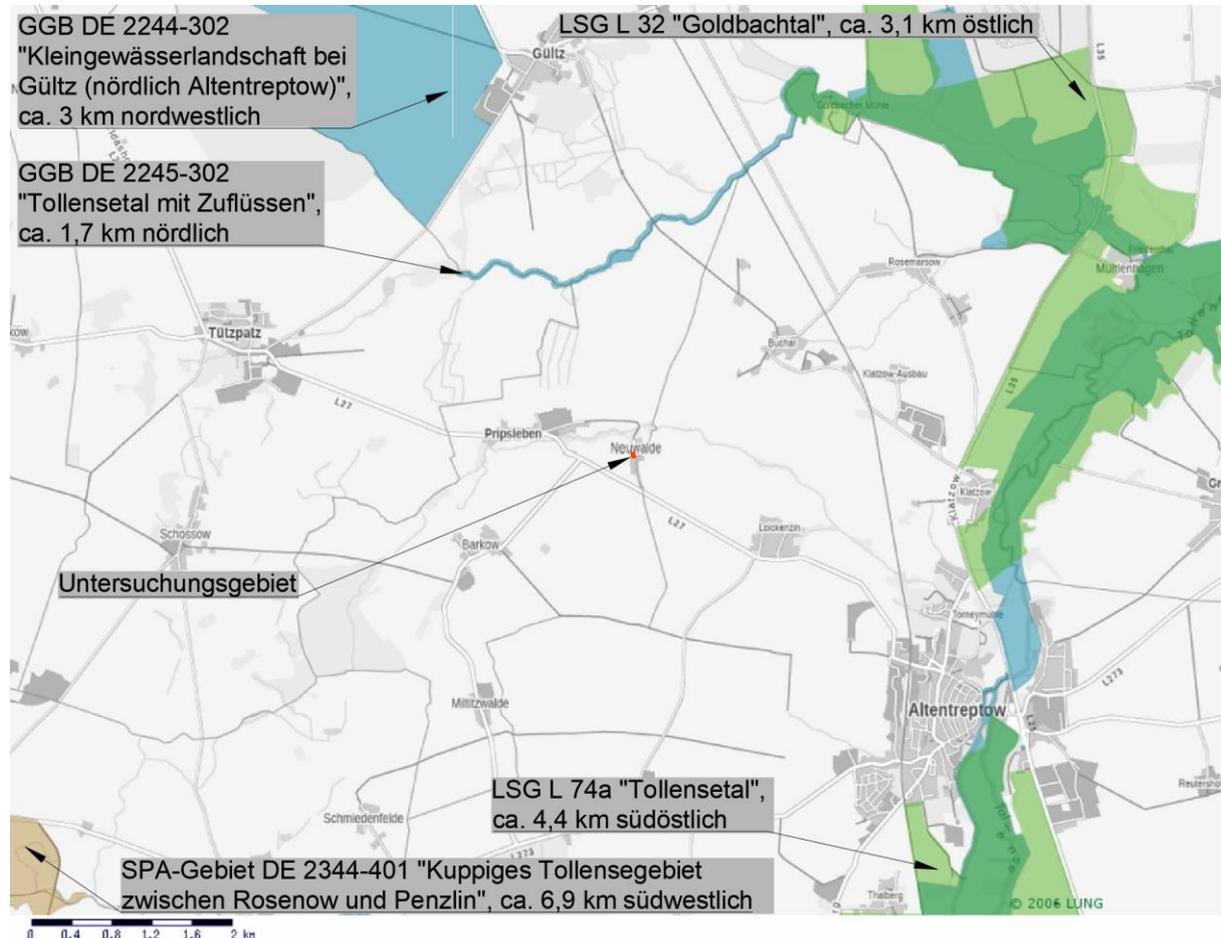
Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein

artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erstellt. Eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erfolgt unter Punkt 2.1 „Fauna“.

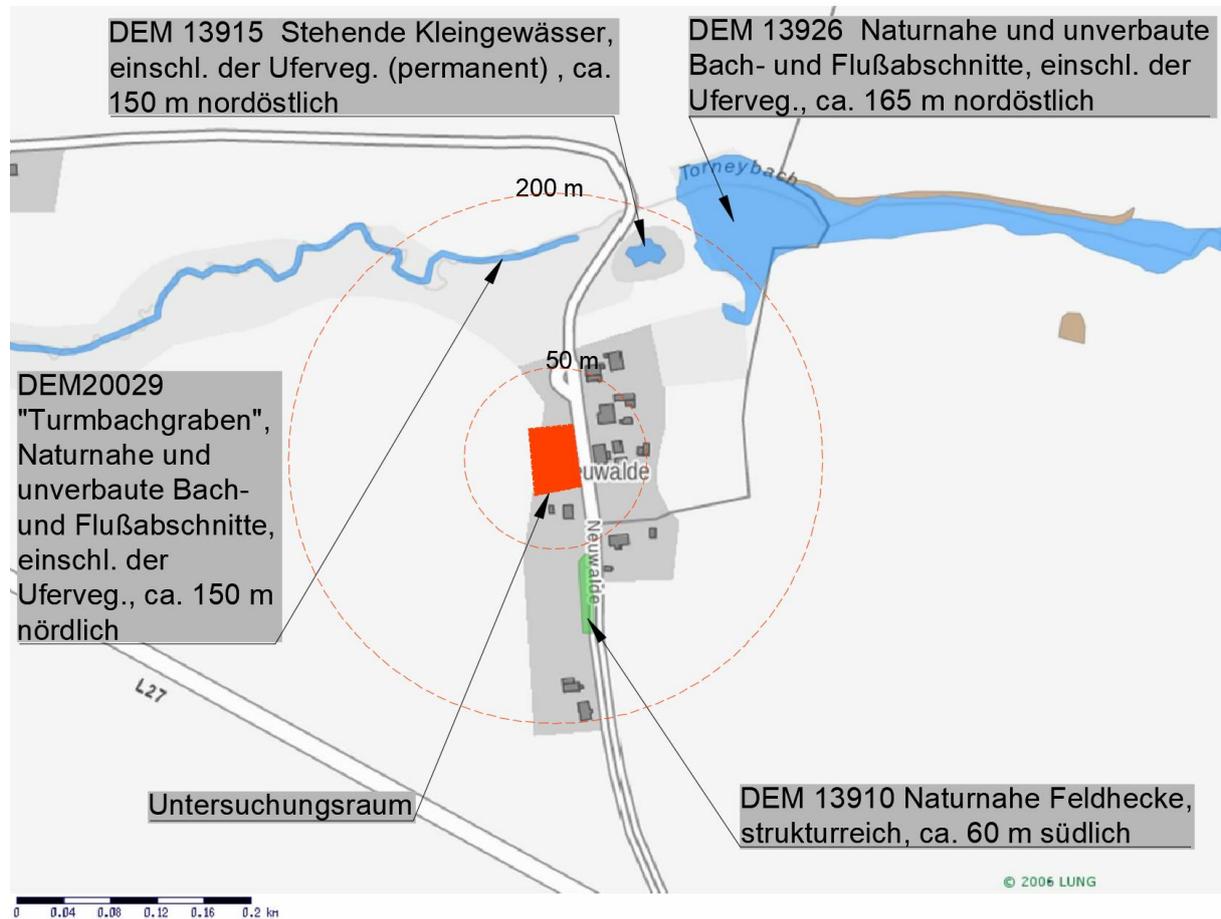
Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2021)



- ➔ Das Vorhaben liegt etwa 1,7 km südlich des GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ und 3 km südöstlich des GGB DE 2244-302 „Kleingewässerlandschaft bei Gültz“
- ➔ Das Vorhaben befindet sich etwa 3,1 km westlich des LSG L 32 „Goldbachtal“ und 4,4 km nordwestlich des LSG L 74a „Tollensetal“
- ➔ Das Vorhaben liegt etwa 6,9 km nordöstlich des SPA-Gebietes DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“
- ➔ Im Plangebiet selbst sind keine nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Vier laut LUNG M-V ausgewiesene Biotope verteilen sich im 50 m und 200 m Radius um die Vorhabenfläche. Dabei handelt es sich um 3 Gewässerbiootope und ein Gehölzbiotop (Abb.4)
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet zwei nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. (Abb.5)

- ➔ Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

Abb. 4: Geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2021)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,

zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018,
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Vorhaben befindet sich ca. 200 m nördlich der Landstraße L27, westlich der Ortsdurchfahrt Neuwalde, östlich eines Intensivackers und südlich eines Koppelgeländes, südlich schließt Wohnbebauung an. Auf dem etwa 2.043,00 m² großen Gelände befinden sich im Nordwesten Stämme von gefälltten Gehölzen, die Richtung Süden erstrecken. Im Südosten liegen Restmüllhaufen aus vorheriger Nutzung. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar südlich. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Ackernutzung und Straßen vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der umliegenden und vorherigen Nutzung einen geringen Erholungswert.

Abb. 5: Biotoptypenbestand (© GeoBasis-DE/M-V 2021)



Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 14.06.21 entsprechend Abbildung 5 (Bestandskarte) und laut folgender Tabelle dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	293,00	14,34
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1.750,00	85,66
		2.043,00	100,00

Abb. 6: Vorhabenfläche vom Südosten (Begehung am 14.06.21)

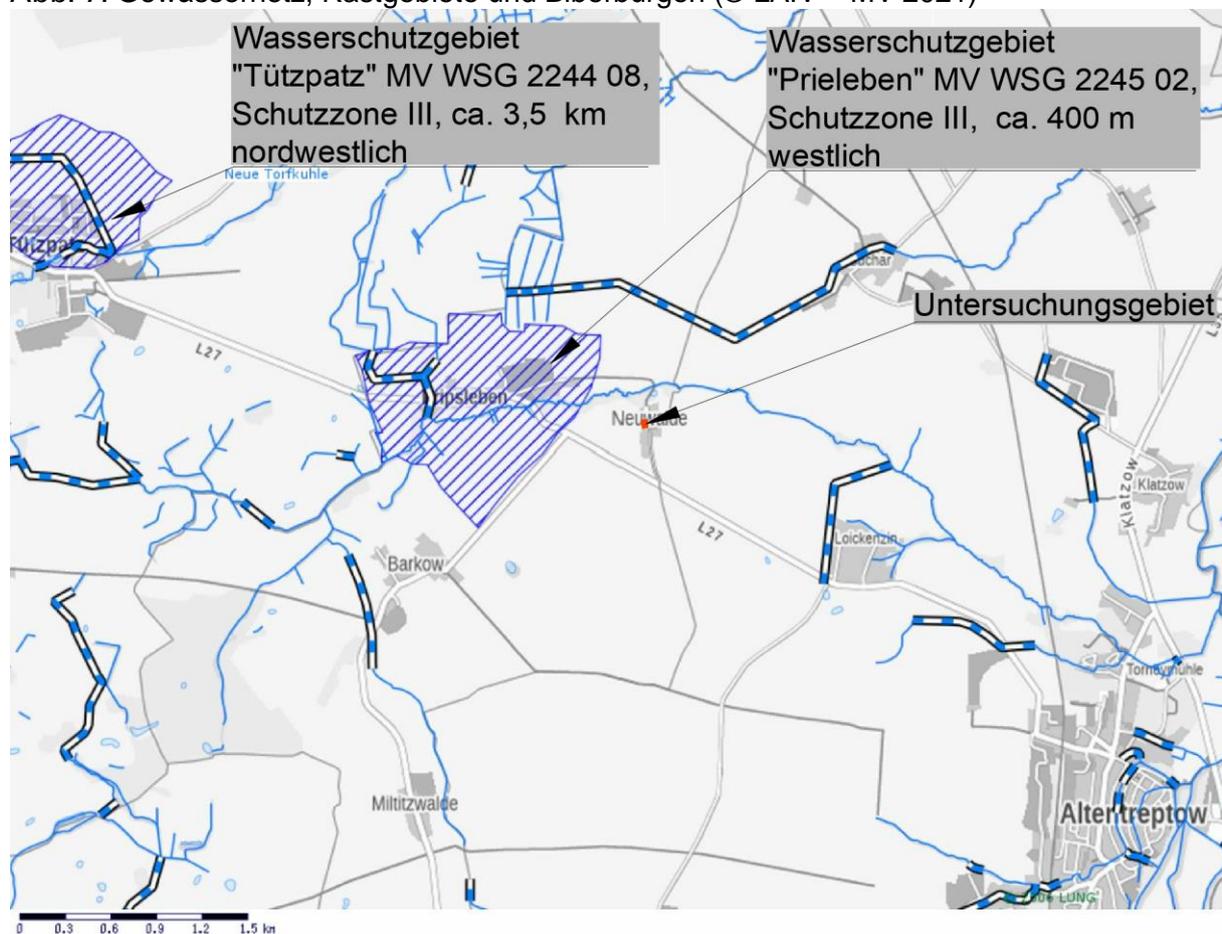


Ein Großteil der Vorhabenfläche ist hauptsächlich mit einer Vegetationsdecke aus Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Spitzwegerich- (*Plantago lanceolata*), Knöterich- (*Persicaria*), Gewöhnliches Hirtentäschel- (*Capsella bursa-pastoris*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiße Gänsefuß (*Chenopodium album*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Ehrenpreis (*Veronica*), Ampfer (*Rumex*), Wiesen (*Fuschschwanz- Alopecurus pratensis*), Trespe (*Poaceae*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ringdistel (*Carduus*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) bestanden. Ein Bereich im Westen wird derzeit noch als Intensivacker genutzt. Die Gehölze im Südosten sind zwei gesetzlich geschützte nach § 18 NatSchAG Einzelbäume der Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) sowie zwei nicht geschützte Bäume der Art Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Abgrenzung zur nächsten Wohnbebauung wird im Süden eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Fauna

Aufgrund des nicht grabbaren Bodensubstrates, fehlender Strukturen und verdichteter Bodenverhältnisse wird von einem Vorkommen von Zauneidechse und von Amphibien in Winterlebensräumen nicht ausgegangen. Das nächstgelegene Gewässer ist ein Standgewässer ca. 150 m und der Torneybach ca. 200 m nördlich der Vorhabenfläche. Aufgrund der Gewässer in der Umgebung des Plangebietes könnten Amphibien das Gelände queren. Die Bäume im Südosten weisen keine Spalten, Risse oder Höhlen auf, die Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Alle Bäume sind potenzielle Bruthabitate. Das Plangebiet weist am Übergang zur Ackerfläche Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter auf. Hier besteht ein Staudensaum und die Störungen seitens der Straße sowie der angrenzenden Bebauung sind geringer.

Abb. 7: Gewässernetz, Rastgebiete und Biberburgen (© LAIV – MV 2021)



Im den entsprechenden Messtischblattquadranten 2245-3 wurden von 2008 bis 2016 sieben besetzte Brutplätze vom Kranich, von 2011 bis 2013 zwei Brut- und Revierpaare des Rotmilans, 2014 zwei besetzte Weißstorchhorste verzeichnet. Laut Linfos Kartenportal befindet sich die nächstgelegene Biberburg 2245 11 „Goldbacher Mühle“ ca. 4 km in nordöstliche Richtung entfernt und war im Jahr 2013/2014 besetzt. Etwa 100 m östlich erstreckt sich ein ganzjährig genutztes Landrastgebiet der Stufe 2 (von 4 Stufen) also regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Vögel innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) mit der

Bewertung mittel bis hoch. Das Plangebiet befindet sich in keinem Rastgebiet und in keiner Zone des Vogelzuges über dem Land M - V.

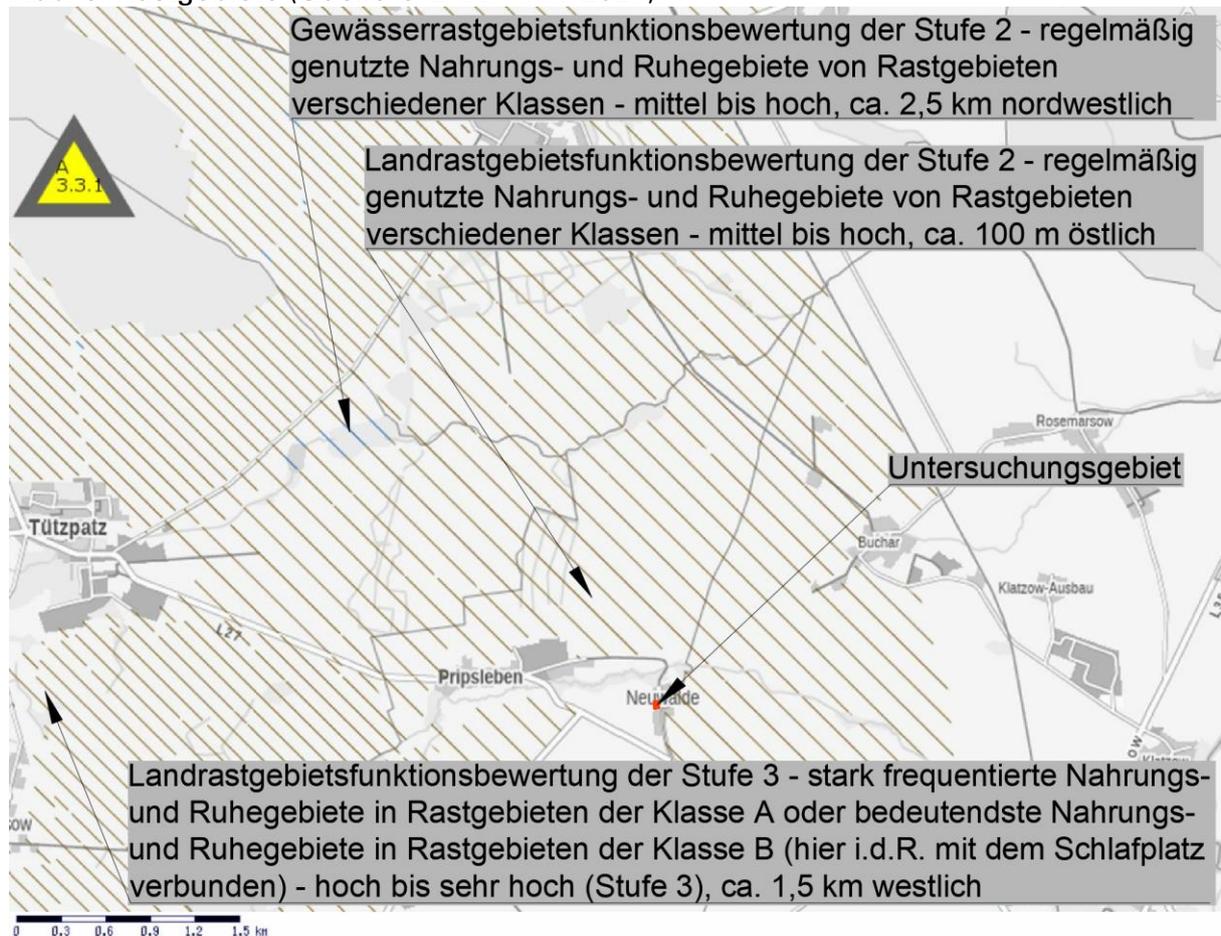
Boden

Laut LINFOS light setzt sich der Boden im Untersuchungsraum aus sickerwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen zusammen. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Wasser

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Gewässer sind ein Standgewässer ca. 150 m und der Torneybach ca. 200 m nördlich der Vorhabenfläche. Das etwa $\geq 5 - 10$ m über Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des bindigen Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Die Fläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Abb. 8: Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2021)



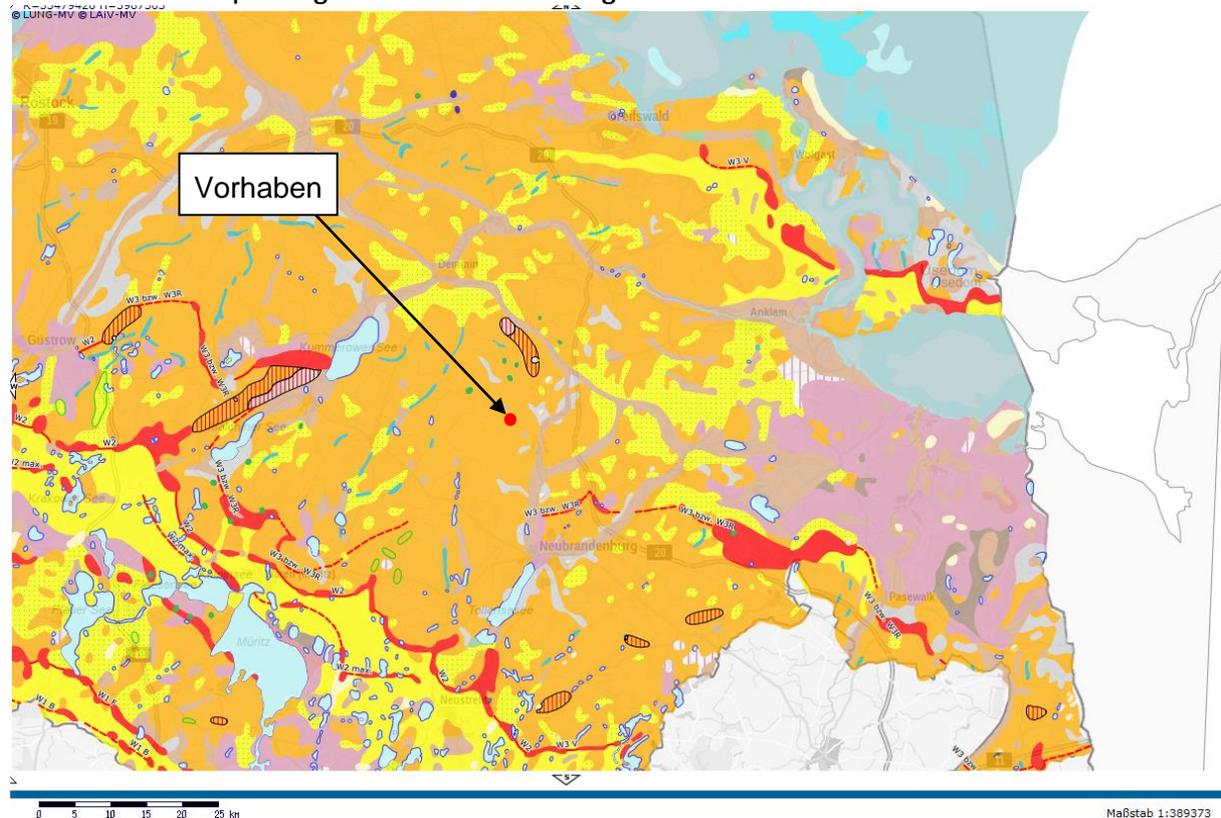
Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand geprägt. Diese üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage, der Landstraße und der angrenzenden Ackernutzung vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Mecklenburgischen Phase der Weichseleiszeit und ist der Rosenthaler Staffel als Grundmoräne nördlich vorgelagert. Das Gelände des Untersuchungsraumes präsentiert sich als Randlage östlich des Tollenseabflusses.

Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes



LINFOS light hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden

Landschaftsbildraum „Ackerplatte westlich von Altentreptow“ IV 6 - 16 eine geringe bis mittlere Bewertung zu.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Zum Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor.

Natura - Gebiete

Das Erfordernis einer Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der durch das jeweilige Gebiet konkret geschützten Lebensraumtypen und Arten durch die möglichen Einwirkungen/Fernwirkungen des Vorhabens. Die Natura-Gebiete befinden sich mindestens 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass die Wirkungen des geplanten Vorhabens zu keiner erheblichen Belastung der Natura-Gebiete führen und deren Erhaltungsziele nicht gefährden können.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände überwiegend als Abstellfläche für Bauschutt und -materialien und Rangiermöglichkeit bestehen bleiben. Außerdem könnte ein Teil der Fläche durch natürliche Sukzession verbuschen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

2043,00 m² Fläche mit Siedlungsanbindung werden erschlossen.

Flora

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von vorbelasteten Flächen und Lehmaccker verursachen. Die Bäume im Südosten werden zur Erhaltung und im Süden wird eine Anpflanzfläche festgesetzt.

Fauna

Die Erhaltung der Bäume vermeidet Verluste von potentiellen Bruthabitaten für Baumbrüter. Wenn der Kompensationsbedarf durch eine Offenlandmaßnahme gedeckt wird, kann gleichzeitig der Lebensraum von Offenlandbrütern ersetzt werden. Eine deutliche Strukturverarmung der Fläche wird nicht eintreten, da der Acker kein wertvoller Lebensraum ist und die Brachfläche verdichtet und vorbelastet ist.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen großflächigen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion. Diese Eingriffe werden extern multifunktional ausgeglichen.

Biologische Vielfalt

Da sich das Plangebiet auf intensiv bewirtschafteten Acker und dörflicher Brachfläche mit geringer biotischer Funktion befindet, ist und kein Gehölzbestand infolge der Planung beseitigt wird, wird die biologische Vielfalt nur geringfügig beeinträchtigt.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante Wohnnutzung nur geringe Immissionen erzeugt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange

infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes bleibt bestehen.

Es werden keine landschaftswirksamen Strukturen entfernt und keine Sichtachsen gestört. Die Planung des Gebäudes wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrand ist. Das Landschaftsbild und Kulturgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung. Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungsbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Gehölze werden nicht beseitigt, Klimafunktionen nicht gestört. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden.

Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern im Übergangsbereich von der Brache zu Acker kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Die folgende Maßnahme dient der multifunktionellen Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser und Brutvogelfauna:

Kompensationsmaßnahmen

M1 Der Kompensationsbedarf von 2.723 Ökopunkte ist durch eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu decken. Diese wird im weiteren Verfahren genauer bestimmt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,2 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotop
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Die Flächen folgender Tabelle sind keinem Eingriff unterlegen, bleiben erhalten oder haben keinen ökologischen Wert.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
OBD	Anpflanzfestsetzung	55,00

B 1.1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommt das gesamte von der Planung beeinträchtigte Gebiet zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biopotwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA]
ACL	Baufläche gesamt	293,00	0,00	1,00	0,75	219,75
OBD	Baufläche gesamt	1.695,00	1,00	1,50	0,75	1.906,88
		1.988,00				2.126,63

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich unwesentlich. Erst im 200 m Umreis befinden sich geschützte Biotope laut Abbildung 4. Diese werden von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen.

B 1.3. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch die Planung zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
ACL	Baufläche versiegelt	175,80	0,5	87,90
OBD	Baufläche versiegelt	1.017,00	0,5	508,50
		1.192,80		596,40

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt bei Einhaltung der Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt.HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt.HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.126,63		596,40		0,00		2.723,03

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Einsatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Externe Ökopunktmaßnahme								2.723,03

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 2.723 m²

Kompensationsflächenumfang: 2.723 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Der Eingriff kann durch Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine

Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter